

Bewirtschaftungskosten 01.01.2002 bis 31.12.2004

I. Verwaltungskosten nach §26 Abs. 2 und 3 sowie §41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 WertR):	
bis 230 €	jährlich je <i>Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude</i>
bis 275 €	jährlich je <i>Eigentumswohnung, Kaufeigentumswohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts</i> nach §41 Abs. 2 II. BV
bis 30 €	jährlich für <i>Garagen oder ähnliche Einstellplätze</i>
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1.2005 und am 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat. Für die Veränderung am 1.1.2005 ist die Veränderung seit dem 1.1.2002 maßgeblich.	
II. Instandhaltungskosten nach §28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 WertR):	
bis 7,10 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>weniger als 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 9,00 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 22 Jahre</i> zurück liegt
bis 11,50 €/m ²	Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres <i>mindestens 32 Jahre</i> zurück liegt
Im Falle einer <i>Modernisierung der baulichen Anlage</i> , die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.	
Zu- und Abschläge:	
abzüglich 0,20 €	jährlich je m ² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme i.S.d. §1 Abs. 2 Nr. 2 der HeizkostenV
abzüglich 1,05 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung i.S.d. §28 Abs. 3 Satz 2 II. BV trägt
zuzüglich 1,00 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn ein maschinell betriebener Aufzug vorhanden ist
zuzüglich bis 8,50 €	jährlich je m ² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen i.S.d. §28 Abs. 4 Satz 2 II. BV trägt
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.	
Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze betragen:	
bis 68,00 €	je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§28 Abs. 5 II. BV)
Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.	
III. Mietausfallwagnis nach §29 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.5 WertR):	
Als Erfahrungssätze können angesetzt werden:	
2 %	der Nettokaltmiete bei Mietwohn- und gemischt genutzten Grundstücken
4 %	der Nettokaltmiete bei Geschäftsgrundstücken